

Visão do Direito



Menndel Macedo

Advogado tributarista, CEO do escritório Menndel & Melo Advocacia. Atua como coordenador jurídico e tributário em entidades como Fenop, Abicopi, Abemi e Sinicon

A Receita Federal quer superpoderes

O Congresso Nacional discute um Projeto de Decreto Legislativo (PDL) que pode suspender a Instrução Normativa nº 2.275/2025 da Receita Federal. A norma obriga cartórios e registradores a enviar automaticamente todas as informações sobre compra e venda de imóveis para o sistema Sinter. Com esses dados, a Receita quer calcular o chamado “valor de referência” dos imóveis, uma estimativa de preço de mercado que serviria para apoiar a fiscalização tributária.

O problema não está na ideia de modernizar o sistema, mas na forma como a Receita decidiu implementar essa mudança. Ao centralizar dados e impor obrigações sem diálogo, a instrução amplia o alcance do órgão para além do que a lei autorizou. O resultado é um cenário de insegurança jurídica, risco de cobranças indevidas e concentração de poderes que preocupa contribuintes, investidores e o próprio mercado imobiliário.

A Lei Complementar 214/2025, que instituiu a Reforma Tributária, autorizou a criação do valor de referência e do Cadastro Imobiliário Brasileiro com o objetivo de integrar dados e dar mais transparência ao setor. Mas a lei foi clara: o valor de referência não pode ser usado como base mínima obrigatória para cobrança de impostos e qualquer obrigação imposta a terceiros, como cartórios e registradores, deve ser criada em conjunto pela Receita Federal e pelo Comitê Gestor do IBS.

Foi nesse ponto que a Receita avançou além do previsto. Ao editar sozinha a IN 2.275, impôs que os cartórios transmitam dados em tempo real e criou um sistema que, embora afirme ter caráter apenas indicativo, pode ser usado, na prática, para elevar a cobrança de tributos.

Um exemplo mostra o impacto: imagine que você compra um apartamento por R\$ 500 mil, mas a Receita define que o valor de referência é R\$ 650 mil. Mesmo pagando menos, o

município pode cobrar ITBI sobre os R\$ 650 mil. A lei não autoriza esse tipo de cálculo, mas a forma como a integração foi desenhada permite que isso aconteça, aumentando o risco de judicialização e custos adicionais para o contribuinte.

Outro ponto crítico é a privacidade. A norma prevê a centralização, em tempo real, de informações patrimoniais de milhões de brasileiros, mas não estabelece salvaguardas mínimas de proteção. Não há clareza sobre quem terá acesso aos dados, quanto tempo eles serão armazenados, quais mecanismos de segurança serão aplicados ou como será feita a auditoria do sistema. Em um cenário de recorrentes vazamentos e ataques digitais, concentrar informações tão sensíveis sem limites claros aproxima o país de um modelo de vigilância patrimonial, onde o Estado passa a monitorar de forma ampla e silenciosa a vida financeira dos cidadãos.

É nesse contexto que o PDL se torna

relevante. Ele não elimina o valor de referência nem o Sinter, ambos previstos na lei, mas impõe limites à Receita e exige que uma nova regulamentação seja construída de forma conjunta com o Comitê Gestor do IBS, garantindo transparência e proteção de dados. A proposta não trava a modernização, apenas busca restabelecer o equilíbrio entre eficiência e segurança jurídica.

Modernizar o sistema imobiliário é necessário e inevitável. Integrar dados, digitalizar processos e dar mais agilidade à fiscalização são avanços importantes. Mas nenhum desses objetivos justifica uma Receita com superpoderes, capaz de criar obrigações, ampliar a base de cálculo de tributos e acessar dados patrimoniais sem autorização expressa da lei. O PDL surge justamente para colocar freios, garantindo que a digitalização avance, mas dentro de um modelo transparente, seguro e com respeito aos direitos do contribuinte.



Sueny Almeida de Medeiros

Advogada tributarista do escritório Veloso de Melo

Consultório Jurídico

Negocia-DF: regularização de dívidas no Distrito Federal

O Governo do Distrito Federal lançou recentemente o Negocia-DF, programa de transação tributária voltado à regularização de dívidas ativas, em especial de ISS e ICMS. A iniciativa representa uma mudança estrutural na forma como o poder público lida com créditos tributários de difícil recuperação, substituindo os antigos programas emergenciais de Refis por um modelo mais técnico, permanente e previsível. A base legal do programa está na Lei nº 7.684/2025, regulamentada pelos Decretos nº 47.337/2025 e nº 47.558/2025.

O mecanismo da transação tributária permite que contribuintes negociem suas

dívidas de acordo com critérios objetivos, levando em conta a capacidade de pagamento, a classificação do débito e a situação econômica do devedor.

Quem pode participar?

O Negocia-DF é destinado a pessoas físicas e jurídicas que possuam débitos inscritos em dívida ativa. A negociação pode ocorrer de duas formas:

- Transação por adesão a edital: aplicável a dívidas específicas definidas em editais publicados, como o de ISS (acima de R\$ 300 mil) e o de ICMS (sem valor mínimo).
- Transação por proposta individual: voltada a devedores com dívidas superiores a R\$ 3 milhões, ou em recuperação judicial, liquidação ou falência.

Condições oferecidas

Os descontos podem chegar a 70% sobre juros e multas, especialmente para pagamentos à vista. Também é possível parcelar em até 120 meses, com valores mínimos de parcela de R\$ 2.375 para ISS e R\$ 300 para ICMS. O edital atual prevê condições especiais para microempresas, MEIs e pequenos negócios, que podem obter descontos diferenciados. Além disso, no caso do ICMS, o contribuinte pode utilizar créditos acumulados para abater até 75% do débito.

Regras e compromissos

Para aderir, o contribuinte deve:

- Desistir de ações judiciais e recursos administrativos sobre os débitos incluídos.
- Confessar a dívida de forma irrevogável.

- Cumprir rigorosamente o acordo, sob pena de rescisão automática em caso de inadimplência superior a 90 dias.

Por que é importante?

Mais do que uma medida arrecadatória, o Negocia-DF busca devolver contribuintes à atividade econômica, fortalecendo o ambiente de negócios no DF. Estimam-se que os créditos inscritos em dívida ativa ultrapassem R\$ 41 bilhões, valor que, em parte, pode ser recuperado com os novos instrumentos de negociação. O programa é um avanço no equilíbrio entre a necessidade de arrecadação do Estado e a viabilidade econômica dos contribuintes. Trata-se de uma oportunidade única para empresas e pessoas físicas regularizarem sua situação fiscal, evitando execuções, desbloqueando certidões negativas e retomando a capacidade de contratar com o poder público.